

Byggesaksforskriften (SAK10) med veiledning

Kapittel 16 Overtredelsesgebyr

§ 16-1. Forhold som kan medføre overtredelsesgebyr. Gebyrenes størrelse

Innledning til veiledning § 16-1

En person som visste eller burde visst at en handling var i strid med plan- og bygningsloven, forskriftene eller en byggetillatelse, kan ilegges gebyr av kommunen. Bestemmelsen angir hvilke handlinger dette gjelder og hvor stort gebyret kan være. Privatpersoner kan i utgangspunktet ilegges inntil halvparten av hva et foretak kan ilegges. Maksimalt gebyr er kr 400 000.

Utgangspunkter

Utgangspunktet for ileggelse av overtredelsesgebyr er de overtredelsene som er listet opp i [pbl. § 32-8](#). Overtredelsene er gjentatt i byggesaksforskriften § 16-1.

Den nedre grensen for når overtredelsesgebyr kan ilegges er parallell med ulovlige forhold av mindre betydning som kommunen kan unnlate å forfølge, jf. [pbl. § 32-1 andre ledd](#). Grensen for "mindre betydning" er ikke definert i forarbeidene til plan- og bygningsloven, men gjeldende rett gir en viss veiledning. Utgangspunktet vil være at forholdet er ulovlig, men at konsekvensene av ulovligheten er liten. Mindre feil ved plassering av tiltaket, for eksempel litt for nær nabogrense, som ikke får konsekvenser mht. de hensynene bestemmelsen skal ivareta (lysforhold, innsyn eller brann) kan falle utenfor. At kommunen i ettertid (lovlig) finner å gi tillatelse for en del av tiltaket kan ha betydning, men hvis det er bygget helt uten å søke er dette uansett ikke av mindre betydning i lovens forstand. Tilsvarende kan en uoverensstemmelse i for eksempel søknaden eller dokumentasjonen som ikke har betydning for utfallet av søknaden falle utenfor.

Foretak kan ilegges overtredelsesgebyr inntil angitte beløpsgrenser for forsettlig eller uaktsomme overtredelser som nevnt i bokstav a til h. Privatpersoner kan ilegges overtredelsesgebyr inntil halvparten av angitte beløpsgrenser for forsettlig eller uaktsomme overtredelser som nevnt i bokstav a til h.

Veiledning til første ledd

Bestemmelsen angir de tilfellene der det kan ilegges overtredelsesgebyr, samt den øvre grensen for hvor stort gebyret kan bli for hvert regelbrudd.

Etter første ledd kan det ilegges gebyr inntil de angitte beløpsgrenser, for å presisere at kommunen kan ilegge lavere gebyr for de angitte tilfellene.

Etter første ledd kan foretak ilegges gebyr opp til rammene i bestemmelsens bokstav a-h, mens privatpersoner kan ilegges inntil halvparten av det overtredelsesgebyret som angis i bestemmelsens bokstav a - h. Rammene for gebyrene kan imidlertid forhøyes ved særlige alvorlige overtredelser, jf. § 16-1 andre ledd.

a) Den som utfører eller lar utføre tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, jf. § 20-2 og § 20-4 uten at det foreligger nødvendig tillatelse, ilegges gebyr:

Veiledning til bokstav a

Bokstav a gjelder for de tilfeller der bygningsmyndighetene reagerer mot at tiltaket/deler av tiltaket mangler tillatelse, altså rent formelle feil. Bestemmelsen vil i første rekke være aktuell å benytte når tiltakshaver og utførende har satt i gang og utført arbeidene uten tillatelse. Ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende vil ikke omfattes, siden de verken "utfører eller lar utføre" tiltak. Prosjekterende kan etter omstendighetene ha levert grunnlag for arbeidet, men vedkommende vil ofte ikke ha kontroll med om det søkes om tillatelse for tiltaket eller ikke.

1. inntil kr 10 000 der tiltaket for øvrig i det vesentlige er i overensstemmelse med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven

Veiledning til bokstav a nr. 1

Overtredelsesgebyr inntil kr 10 000 kan ilegges der det er bygget uten tillatelse, men hvor tiltaket ellers i det vesentlige er i overensstemmelse med krav i lov, forskrift, plan og eventuell

vedtekt. Dette kan blant annet være aktuelt der det gis byggetillatelse i ettertid fordi det ikke finnes grunnlag for å nekte en tillatelse.

Mindre tiltak på bebygd eiendom uten tillatelse vil som oftest ikke kunne medføre sterkere reaksjon. Andre tiltak etter pbl. § 20-4 vil derimot kunne medføre høyere overtredelsesgebyr.

Formålet med å ilegge overtredelsesgebyr etter nr. 1 kan være at kommunen ønsket å stille krav til utformingen av tiltaket, men finner at pålegg om retting er uforholdsmessig tyngende.

2. inntil kr 50 000 der tiltak ikke i det vesentlige er i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven

Veiledning til bokstav a nr. 2

Overtredelsesgebyr inntil kr 50 000 kan ilegges der det mangler tillatelse, og tiltaket i tillegg ikke i det vesentlige er i overensstemmelse med lov, forskrift, plan og eventuell vedtekt. Hvis det er aktuelt med en etterfølgende tillatelse vil denne kunne forutsette rettingspålegg eller dispensasjon, godtatt plassering i forhold til nabogrense etter pbl. § 29-4 tredje ledd e.l.

3. inntil kr 200 000 der tiltaket medfører alvorlig uopprettelig skade eller fare for dette.

Veiledning til bokstav a nr. 3

Overtredelsesgebyr inntil kr 200 000 kan ilegges der tiltaket medfører uopprettelig skade eller fare for dette. Bestemmelsen kan benyttes ved ulovlig riving, der kommunen ville vurdere bevaring av byggverket eller den fremtidige utviklingen av området før riving. Bestemmelsen er videre aktuell der tiltaket har medført skader på naturmiljø, bevaringsverdig landskap eller byggverk mv. Brudd på annet regelverk, som friluftsløven og kulturminneløven skal varsles til påtalemyndigheten, jf. § 16-3.

b) Den som bruker eller lar bruke tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse til varig eller tidsbestemt bruksendring, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven, eller er i strid med vilkårene i slike tillatelser, ilegges gebyr:

Veiledning til bokstav b

Bokstav b retter seg mot ulovlig bruk. Dette kan være der byggverk brukes på en ny måte uten nødvendig tillatelse til varig eller tidsbestemt bruksendring, eller der et søknadspliktig tiltak tas i bruk uten enten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Bestemmelsen retter seg i første rekke mot eiere som selv bruker bygget, eller som leier det ut. Det at overtredelsesgebyr ilegges forsettlig eller uaktsomme overtredelser vil innebære at leietakere kun i unntakstilfelle vil kunne ilegges overtredelsesgebyr, siden de sjelden vil ha grunnlag for eller anledning til å kjenne til eller finne ut av hvilken bruk arealet er godkjent for.

Størrelsen på overtredelsesgebyret vil avhenge av om bruken vil kunne medføre fare eller ulempe.

1. inntil kr 10 000 der tiltaket for øvrig i det vesentlige er i overensstemmelse med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven

Veiledning til bokstav b nr. 1

Overtredelsesgebyr inntil kr 10 000 kan ilegges der selve bruken er ulovlig, mens tiltaket for øvrig i det vesentlige er i overensstemmelse med krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Høyere overtredelsesgebyr kan uansett ikke ilegges hvis det i det vesentlige ikke er andre forhold i strid med regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Overtredelser som omfattes kan være bruk der det ikke er søkt om bruksendring, men hvor byggverket eller arealet etter kravene i byggt teknisk forskrift og plan er lovlig for bruken, slik at tillatelse til bruken ikke kan nektes. Formålet med å ilegge overtredelsesgebyr i slike tilfeller kan være at kommunen ønsket å legge føringer for bruken, men finner at pålegg om flytting/retting er uforholdsmessig tyngende.

2. inntil kr 50 000 der tiltaket ikke i det vesentlige er i overensstemmelse med øvrige krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, eller bruken kan føre til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet

Veiledning til bokstav b nr. 2

Overtredelsesgebyr inntil kr 50 000 kan ilegges ved manglende tillatelse der arealet ikke oppfyller kravene til slik bruk, og dette kan føre til fare for personskade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet. Dette kan for eksempel være der rom som ikke er godkjent for beboelse, som kjeller eller loft, brukes til varig opphold for mennesker selv om det ikke foreligger rømningsvei som oppfyller kravene i byggeteknisk forskrift. Bestemmelsen gjelder også der dårlig inneklimate, manglende sikring mot radon og andre forhold gjør at kvaliteten for brukeren er lavere enn det regelverket forutsetter.

3. inntil kr 200 000 der bruken har ført til, eller ved stor mulighet for at den kunne ført til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet.

Veiledning til bokstav b nr. 3

Overtredelsesgebyr inntil kr 200 000 kan ilegges ved manglende tillatelse der arealet ikke oppfyller kravene til slik bruk og det er stor fare for at bruken kan medføre eller har ført til personskade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet. Dette kan for eksempel være aktuelt der et byggverk tas i bruk uten midlertidig brukstillatelse, og tiltaket ikke tilfredsstillende krav til sikkerhet, for eksempel fordi trapper ikke er sikret, brannsikringen ikke er god nok eller lignende. Alvorlige tilfeller vil være ulovlig bruk av loft som bolig i en bygård, der det ikke er foretatt arbeider for å sikre rømningsveier.

c) Den som prosjekterer, utfører, lar prosjektere eller lar utføre tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 til § 20-4 i strid med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, ilegges gebyr:

Veiledning til bokstav c

Bokstav c retter seg mot manglende oppfyllelse av materielle krav. Overtredelsesgebyr kan ilegges hvis prosjektering ikke oppfyller krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven eller tillatelse eller hvis utførelse ikke skjer i overensstemmelse med prosjekteringen eller krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven eller tillatelse. Eksempler er tiltak i strid med arealformål, hensynssoner og bestemmelser i plan, samt byggeforbud langs sjø og vassdrag, reguleringsplankrav, statlig eller regional planbestemmelse, midlertidig forbud mot tiltak mv. Hvis det bygges i samsvar med gitt tillatelse, men i strid med regelverket, kan overtredelsesgebyr ikke ilegges med mindre det er åpenbart at tillatelsen var ulovlig. Dette følger av at overtredelsesgebyr kun kan ilegges der overtredelsen skjer forsettlig eller uaktsomt. Private må i utgangspunktet kunne basere seg på kommunens vedtak. Ved utførelse i samsvar med prosjekteringen, men i strid med regelverket, kan ansvarlig utførende ikke ilegges overtredelsesgebyr med mindre det er åpenbart at prosjekteringen ikke var i overensstemmelse med kravene. Dette følger blant annet av at overtredelsesgebyr kun kan ilegges der overtredelsen skjer forsettlig eller uaktsomt. Ansvarlig utførende må i de aller fleste tilfeller kunne legge til grunn prosjekteringen, jf. også angivelsen av pliktene til ansvarlig utførende i § 12-4. Hvis foretakenes kvalitetssikring er sviktende i tiltaket, kan dette også medføre overtredelsesgebyr etter bokstav c.

1. inntil kr 10 000 ved mindre avvik fra krav i byggteknisk forskrift, regler for plassering mv. samt plan, plankrav og forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8

Veiledning til bokstav c nr. 1

Overtredelsesgebyr inntil kr 10 000 kan ilegges for mindre overtredelser. Dette kan være aktuelt der bygg er feilplassert uten å komme i strid med andre krav, for eksempel brannsikringskrav om avstand. Tilsvarende kan takvinkel som ikke er i overensstemmelse med krav i plan, ulovlig utformede forstøtningsmurer, små avvik i grunnflate i forhold til tillatelse, medføre slikt overtredelsesgebyr. Mindre avvik fra byggteknisk forskrift faller også under nr. 1. Dette er brudd på krav der forholdet ikke medfører fare for ulemper eller skader. Formålet med å ilegge overtredelsesgebyr i slike tilfeller kan være at kommunen finner at pålegg om flytting/retting er uforholdsmessig tyngende.

2. inntil kr 50 000 ved avvik fra krav i byggteknisk forskrift, regler for plassering mv., samt plan, plankrav og forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 som ikke er mindre

Veiledning til bokstav c nr. 2

Overtredelsesgebyr inntil kr 50 000 kan ilegges for mer alvorlige forhold som større avvik fra krav i lov, forskrift, plan eller tillatelse. Dette kan for eksempel være å føye til et ekstra påbygg eller tilsvarende avvik, avvik mht. planens formål med videre. Bygging nær, på eller over nabogrense vil ofte være alvorlige nok til å falle i denne kategorien, særlig der plasseringen medfører ulemper for nabo, fare for brannsmitte e.l.

3. inntil kr 200 000 der overtredelsen har ført til, eller ved fare for at den kan føre til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet, samt ved vesentlige avvik fra plan, plankrav og forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8.

Veiledning til bokstav c nr. 3

Overtredelsesgebyr inntil kr 200 000 kan ilegges der overtredelsen har ført til eller det er fare for at den kan føre til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet. Tilsvarende gjelder bestemmelsen ved tiltak som avviker vesentlig fra plan, plankrav og forbud mot bygging i strandsonen. Bestemmelsen rammer svikt i prosjektering og/eller utførelse som kan medføre fare, typisk manglende konstruksjonssikkerhet, svikt mht. brannsmitte og rømningsveier, manglende sikring mot fare etter pbl. § 28-1 mv. Alvorlig avvik fra plan kan omfatte større utvidelser av volum, for eksempel der en utvidelse av grunnflaten på et bygg på flere etasjer som gir en markert økning i det totale bruksarealet og volumet, oppføring av en ekstra etasje og lignende.

d) Den som forestår søknad, prosjekterer, utfører, lar prosjektere eller lar utføre tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, uten at arbeidet blir utført av påkrevet ansvarlig foretak, ilegges gebyr:

Veiledning til bokstav d

Bokstav d gjelder overtredelsesgebyr for gjennomføring av tiltak uten at hele eller deler av arbeidet forestås av ansvarlig foretak der dette er påkrevet etter pbl. § 20-3 . Formålet er

ikke å ramme uklare ansvarsområder, for eksempel der grensen mellom foretakenes ansvar ikke er helt dekkende. Overtredelsesgebyr bør i stedet ilegges der det er klart at ansvarlig foretak mangler, for eksempel der det er snakk om en funksjon eller et fagområde.

1. inntil kr 10 000 der tiltak eller deler av tiltak utføres uten ansvarlig foretak

Veiledning til bokstav d nr. 1

Overtredelsesgebyr inntil kr 10 000 kan ilegges for mindre overtredelser. Dette vil være der det etter ansvarsreglene skulle ha vært et ansvarlig foretak som forestod arbeidet, uten at det nødvendigvis oppdages feil i prosjektering eller utførelse.

2. inntil kr 50 000 der tiltak eller deler av tiltak utføres uten ansvarlig foretak, og prosjektering mangler eller det er feil i prosjekteringen eller utførelsen.

Veiledning til bokstav d nr. 2

Overtredelsesgebyr inntil kr 50 000 kan ilegges for mer alvorlige forhold, der det oppdages at tiltaket ikke er prosjektert, eller det er feil i prosjekteringen eller utførelsen. Formålet er ikke at enhver overtredelse der det foreligger feil skal medføre høyt overtredelsesgebyr. Ofte vil i stedet overtredelsesgebyr for tiltak som er prosjektert eller utført i strid med krav i regelverket ilegges etter bokstav c. Det kan ikke ilegges høyere overtredelsesgebyr enn inntil kr 50 000 for overtredelser etter bokstav d. I slike tilfeller vil overtredelsen kunne medføre gebyr etter en eller flere av de andre bokstavene i paragrafen.

e) Den som ikke utfører uavhengig kontroll av tiltak i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven og gitte tillatelser, ilegges gebyr:

Veiledning til bokstav e

Bokstav e retter seg mot ansvarlig kontrollerende foretak. Kontroll er obligatorisk for en rekke forhold, jf. kapittel 14, ved siden av at kommunen kan pålegge kontroll etter en konkret vurdering av tiltaket. Kontrollene skal følge reglene i kapittel 14, og skal angis i en plan for kontrollen for det aktuelle kontrollområdet. Planen skal ikke sendes kommunen med mindre den ber om det i forbindelse med tilsyn.

Svikt i kontrollen som kan medføre overtredelsesgebyr måles i utgangspunktet mot de forskriftsfestede kravene. Siden dette kommer til uttrykk i en plan for kontrollen, vil overtredelsesgebyr i utgangspunktet kunne ilegges der planen ikke oppfyller kravene til kontroll, eller der kontrollen ikke utføres som angitt i planen.

1. inntil kr 10 000 ved sviktende eller unnlatt pliktig uavhengig kontroll som kunne med føre at feil i prosjektering eller utførelse ikke ble avdekket

Veiledning til bokstav e nr. 1

Overtredelsesgebyr inntil kr 10 000 kan ilegges der det avdekkes at kontrollen ikke gjennomføres i overensstemmelse med kravene i plan- og bygningslovgivningen, uten at dette har gitt store negative konsekvenser, men hvor manglende kontroll kunne medført at feil i prosjektering eller utførelse ikke ble avdekket.

2. inntil kr 50 000 ved sviktende eller unnlatt pliktig uavhengig kontroll som medførte eller kunne medføre at alvorlig feil i prosjektering eller utførelse ikke ble avdekket

Veiledning til bokstav e nr. 2

Overtredelsesgebyr inntil kr 50 000 kan ilegges der sviktende eller unnlatt kontroll kan medføre eller har ført til at alvorlig feil i prosjektering eller utførelse ikke blir avdekket. Det forutsettes altså at det oppdages en feil som ville blitt avdekket ved kontroll, og at denne kontrollen var pålagt etter plan- og bygningslovgivningen og var – eller skulle ha vært – inntatt i en plan for kontrollen.

3. inntil kr 200 000 ved sviktende eller unnlatt pliktig uavhengig kontroll, og unnlattelsen medførte at alvorlig feil i prosjektering eller utførelse ikke ble avdekket, og denne medførte personskade, avvik fra tillatelse, materiell skade eller skade for miljøet.

Veiledning til bokstav e nr. 3

Overtredelsesgebyr inntil kr 200 000 kan ilegges der det er sviktende eller unnlatt pålagt kontroll, og unnlattelsen medførte eller kunne medføre feil i prosjektering eller utførelse, og at feilen medførte personskade, vesentlig avvik fra tillatelse, materiell skade eller skade for miljøet.

f) Den som ikke etterkommer skriftlig pålegg i tilfellene som nevnt i plan- og bygningsloven § 32-8 bokstav g til l, ilegges gebyr:

Veiledning til bokstav f

Overtredelsesgebyr kan etter bokstav f ilegges der overtrederen ikke etterkommer pålegg, jf.

pbl. § 32-8 bokstav g – l . Pålegg kan gjelde:

- Oppfyllelse av vilkår for midlertidig dispensasjon, jf. pbl § 19-3
- Plikten etter pbl. § 31-3 første ledd første punktum til å holde byggverk og installasjoner i stand
- Plikten etter pbl. § 31-5 om å fjerne bygning eller rester av bygning eller innretning, eller om å rydde tomta
- Plikten etter pbl. § 28-2 til å treffe sikringstiltak
- Plikten etter pbl. § 29-6 tredje ledd om å treffe tiltak for å avhjelpe ulempe fra bygningstekniske installasjoner
- Oppfyllelse av særskilt pålegg eller forbud, gitt i medhold av plan- og bygningsloven, når kommunen først skriftlig har gjort den ansvarlige kjent med at overtredelsesgebyr kan inntre hvis forholdet ikke blir brakt i orden innen en fastsatt frist, og denne frist er oversittet

Ileggelse av overtredelsesgebyr etter denne bestemmelsen må ses i sammenheng med at pålegg ofte tvinges gjennom med tvangsmulkt. Det vil sjelden være rimelig å ilegge både tvangsmulkt og overtredelsesgebyr for manglende oppfyllelse av pålegg, siden dette vil medføre en dobbel økonomisk belastning for samme forhold. Bruk av bestemmelsen vil være mest aktuelt der kommunen utsteder forelegg og tvangsgjennomfører pålegget.

1. inntil kr 10 000 der pålegg ikke etterkommes for forhold som kan medføre gebyr inntil kr 50 000 etter bokstav c, og kommunen ikke krever tvangsmulkt etter plan- og bygningsloven § 32-5

Veiledning til bokstav f nr. 1

Overtredelsesgebyr inntil kr 10 000 kan ilegges der kommunen har gitt pålegg for et forhold som kan medføre gebyr etter denne paragraf bokstav c inntil kr 50 000, og ikke har ilagt tvangsmulkt.

2. inntil kr 50 000 der pålegg ikke etterkommes for forhold som kan medføre gebyr inntil kr 200 000 etter bokstav c nr. 3.

Veiledning til bokstav f nr. 2

Overtredelsesgebyr inntil kr 50 000 kan ilegges for manglende oppfyllelse av pålegg for alle forhold som kan medføre gebyr etter denne paragraf bokstav c. Overtredelsesgebyr kan ilegges selv om pålegget følges av et vedtak om tvangsmulkt, men det forutsettes at det i så fall tas hensyn til dette ved utmåling av overtredelsesgebyret, jf. også § 16-2 syvende ledd.

Det kan ikke ilegges overtredelsesgebyr over kr 50 000 for overtredelser etter bokstav f. I slike tilfeller vil overtredelsen kunne medføre gebyr etter en eller flere av de andre bokstavene i paragrafen.

g) Den som utfører eller lar utføre tiltak og virksomhet som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd i strid med et klart forbud eller påbud i reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel, ilegges gebyr:

Veiledning til bokstav g

Bokstav g gjelder overtredelsesgebyr for gjennomføring av tiltak og virksomheter som medfører brudd på klare forbud eller påbud gitt i bestemmelser og arealformål i reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel. Med tiltak og virksomhet menes forhold som faller inn under definisjonen i plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd. Med reguleringsplan menes både detalj- og områderegulering.

I bestemmelsen er det krav om at forholdet må være i strid med "et klart forbud eller påbud" i arealplan. Kommunen kan da ikke ilegge overtredelsesgebyr ved brudd på mer skjønnsmessige bestemmelser slik som: "Ferdseil i området bør skje varsomt". Det må være klart for alle parter at forholdet er forbudt eller påbudt slik at det konstateres om handlingen er uaktsom eller forsettlig. Et eksempel på et slikt klart forbud i reguleringsbestemmelse kan være: "Skyting på skytebane X er ikke tillatt etter klokken 20 og før klokken 09". Et eksempel på påbud er rekkefølgebestemmelser hvor kommunen vedtar at tiltak skal gjennomføres i en viss rekkefølge. Andre forhold som kan være gjort ulovlig i arealplan kan for eksempel være forbud mot hogst av trær, forbud mot stengsler i strandsonen og forbud mot terrenginngrep som ikke er søknadspliktige. Det kan også gjelde ferdselsforbud, for eksempel forbud mot å kjøre last fra pukkverk gjennom boligområde i helgene. Også forhold i strid med arealformål kan sanksjoneres med overtredelsesgebyr etter denne bestemmelsen. Et eksempel på brudd på arealformål er der noen driver parkeringsplass på et jorde.

Bruken av arealformål er standardisert gjennom SOSI-standardene, og de vanlige rettskildene setter grenser for hva arealformålene omfatter. Kommunene bør imidlertid ikke gi overtredelsesgebyr når det er tvil om et forhold strider mot et arealformål.

1. inntil kr 10 000 ved vesentlige brudd på rettslig bindende kommuneplan og reguleringsplan

Veiledning til bokstav g nr. 1

Overtredelsesgebyr inntil kr 10 000 kan ilegges vesentlige brudd på rettslig bindende arealplaner. Dette vil være brudd som er klare avvik fra formål i arealplanen og alvorlige brudd på planens arealformål eller bestemmelser. I tillegg til at forholdet må være i strid med bestemmelser eller formål i en arealplan, er det altså krav om at bruddet er av en viss alvorlighet før kommunen kan ilegge overtredelsesgebyr. Kommunen må her gjøre en konkret vurdering om vesentlighetskriteriet er oppfylt. Tilsynelatende like handlinger vil kunne bli vurdert ulikt avhengig av handlingens virkning og forholdene på stedet. For eksempel vil felling

av et tre kunne bli vurdert ulikt avhengig av om treet har betydning for omgivelsene eller ikke. Et tuntre eller dominerende trær i byområder kan ha en vesentlig betydning på omgivelsene, mens de har mindre betydning andre steder. Trær som har en særlig økologisk verdi eller status, er det mer alvorlig å felle enn andre trær.

2. inntil kr 100 000 ved vesentlige brudd på rettslig bindende kommuneplan og reguleringsplan som har ført til, eller gir stor mulighet for at det kan føre til, personskade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet.

Veiledning til bokstav g nr. 2

Overtredelsesgebyr på inntil kr 100 000 kan ilegges ved vesentlige brudd på arealplan der overtredelsen har ført til, eller gir stor mulighet for at det kan føre til personskade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet. Kravet for å ilegge overtredelsesgebyr av denne størrelsen er både at forholdet er et klart brudd på arealplan som nevnt i nr. 1 og at overtredelsen har ført til eller gir stor mulighet for at det kan føre til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet. Et eksempel her kan være når det i en arealplan er forbud mot felling av trær som sikrer boliger mot ras eller flom. Ulovlig hogst i dette tilfellet vil kunne gi stor mulighet for at det kan føre til personskade eller vesentlige materielle skader.

h) Den som gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene, ilegges gebyr:

1. inntil kr 10 000 ved feil eller villedende opplysninger, og der forholdet medfører mindre avvik eller ulempe

2. inntil kr 50 000 ved feil eller villedende opplysninger, og der forholdet medfører større avvik eller ulempe

3. inntil kr 100 000 ved forfalskning av underskrift eller dokumentasjon.

Veiledning til bokstav h

Bokstav h kan medføre overtredelsesgebyr for feil i dokumentasjonen og villedende opplysninger, og som bærer preg av svikaktighet eller grove feil. Det er ikke meningen å ramme

misforståelser, skrivefeil og lignende, jf. kravet om forsett eller uaktsomhet. Bestemmelsen skal brukes der det gis uriktige eller villedende opplysninger som enten gjelder alvorlige forhold, eller hvor overtrederen burde vite at dokumentasjonen er uriktig.

Et eksempel på et forhold som rammes av bokstav h er innsending av gjennomføringsplan som ikke er basert på mottatte samsvars- og kontrollerklæringer, bruk av utfylte samsvars- og kontrollerklæringer som ikke baserer seg på en reell sluttvurdering eller kontroll osv.

Forfalskning av dokumentasjon og underskrifter er et særlig alvorlig brudd på regelverket. I slike tilfeller kan handlingen også anmeldes til påtalemyndigheten. I mange tilfeller vil det imidlertid være naturlig å håndtere en falsk underskrift i forbindelse med byggesaken, for eksempel der det dreier seg om kontrolldokumentasjon der ansvarlig kontrollerendes underskrift er forfalsket av tiltakshaver eller et annet ansvarlig foretak.

Bestemmelsen vil være aktuell å bruke mot ansvarlig søker som er ansvarlig for dokumentstyring i prosjektet, men også handlinger eller unnlater fra ansvarlig prosjekterende, kontrollerende og utførende kan rammes.

Foretak og privatpersoner kan ilegges høyere overtredelsesgebyr enn nevnt i første ledd ved særlig alvorlige overtredelser. Ved vurderingen skal det særlig legges vekt på forhold som nevnt i § 16-2 første, tredje, fjerde og femte ledd.

Veiledning til andre ledd

Nivåene på gebyrene i § 16-1 første ledd ligger ikke høyt. I noen tilfeller vil gebyrene i utgangspunktet bli lave i forhold til målsettingen om at de skal ha en preventiv virkning. Etter § 16-1 andre ledd kan imidlertid gebyret settes høyere enn den kategorien/rammen overtredelsen i utgangspunktet omfattes av.

Både privatpersoner og foretak kan få forhøyet gebyr etter bestemmelsen.

Bestemmelsen er særlig utformet med tanke på de tilfellene der overtredelsesgebyret ellers vil bli utforholdsmessig lavt i forhold til tiltakets størrelse, den økonomiske gevinsten overtredelsen kan tilføre overtrederen eller om det er overveiende sannsynlig at overtrederen bevisst har ignorert et kjent krav. Det vises til omtalen av § 16-2 første, tredje, fjerde og femte ledd om dette.

Overtredelsesgebyr ilagt en privatperson eller et foretak kan uansett ikke overstige kr 400 000 for ett tiltak, verken for én overtredelse eller sammenlagt for flere overtredelser.

Veiledning til tredje ledd

Etter tredje ledd kan overtredelsesgebyr for en ansvarlig ikke overstige kr. 400 000 i et tiltak. Flere ansvarlige i et tiltak kan illegges overtredelsesgebyr som for hver av dem kan gå opp til denne grensen.

Endringshistorikk § 16-1

01.07.17

Presisering om varig eller tidsbestemt bruksendring i veiledning til første ledd bokstav b.

Se veiledningsteksten før denne endringen (pdf).

01.01.16

Veiledning endret som følge av forskriftsendringer om opphør av lokal godkjenning for ansvarsrett.

Se veiledningsteksten før denne endringen (pdf)

01.07.15

Veiledning til ny bokstav g lagt inn. Lagt inn oppdaterte lovhenvvisninger.

Se veiledningsteksten før denne endringen (pdf)

01.07.11

Ingress lagt inn.

Se veiledningsteksten før denne endringen (pdf)
